

**Begründung zur Satzung über  
den Bebauungsplan Nr. 8  
der Gemeinde Seth  
Kreis Segeberg**

Kiel, den 10.04.2001

**Gemeinde Seth, Kreis Segeberg**  
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8**

1) Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung von Seth hat am 13.09.1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen.

2) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Dorfgebiet gekennzeichnet.

Angrenzend im Nordwesten des Baugebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung vorhanden. Als Übergangsbereich wird hier eine eingeschränkte Dorfgebietsnutzung festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan „Dorfgebiet“ dargestellt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist jedoch nicht vorhanden. Dieser Teil ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als Dorfgebiet und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der übrige Teil ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der die geplante Nutzung des Gemeindegebietes in den Grundzügen darstellt. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes hat sich ergeben, dass eine stärkere Differenzierung in der Nutzung anzustreben ist mit dem Ziel, Nutzungskonflikte zu vermeiden, bzw. zu mildern. Insgesamt steht diese Festsetzung nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, da die Abweichung mit der Konzeption des Flächennutzungsplanes vereinbar ist. Bei der nächsten Änderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan angepasst.

3) Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Musikantenstraße und der Berliner Straße und zwischen der Hamburger Straße und der Hauptstraße und hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

4) Bisherige Nutzung

An der Musikantenstraße und an der Hamburger Straße gelegene Flächen sind bereits bebaut. Östlich der Einmündung der Hamburger Straße in die Musikantenstraße ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Der überwiegende Teil der vorhandenen und zu überplanenden Freiflächen wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

## 5) Planung

Der Gemeinde liegen viele Anfragen nach Baugrundstücken, insbesondere von jüngeren Bürgern, vor. Die Gemeinde Seth hat sich daraufhin entschlossen, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Insgesamt erwies sich die Planung als schwierig, da insbesondere bei der Abwägung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange ein Kompromiss erarbeitet werden musste.

Der vorliegende Entwurf basiert im wesentlichen auf dem 1. Bebauungsvorschlag, der aus ortsplanerischer Sicht ein Optimum dessen darstellt, was unter den gegebenen Umständen zu erreichen ist.

Insbesondere wurde großer Wert auf die Verflechtung des neuen Baugebietes mit den bestehenden Baugebieten gelegt. Erschlossen wird das Baugebiet über eine Stichstraße von der Musikantenstraße.

Von der Wendefläche der Stichstraße führen Fußwege zur Hamburger Straße und zur Hauptstraße.

Rückwärtige Bauflächen werden über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen erschlossen.

Insgesamt ist die Errichtung von ca. 18 Einzelhäusern geplant.

Festgesetzt ist die eingeschossige Bauweise. Die maximale Gebäudehöhe ist auf 8,50 m über Erdgeschossfußboden festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf zwischen 0,20 und 0,5 m über dem angrenzenden Straßenniveau liegen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe dient in erster Linie dem Schutz des Nachbargrundstücks vor Verschattung.

Des Weiteren ist die Anzahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt und die Mindestgrundstücksgröße auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Dichte des Gebietes auf die Dimensionierung der Erschließungsanlagen abzustimmen und deren Funktion zu sichern (ruhender Verkehr).

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind 11 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Gemäß Stellplatzerlass ist die notwendige Anzahl von Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu schaffen.

Die Gemeinde Seth strebt in diesem Zusammenhang eine Lösung der vorhandenen Stellplatzproblematik mit dem Haus Nr. 3 an. Für dieses Gebäude sind 9 Gemeinschaftsstellplätze im Bebauungsplan festgesetzt und das betreffende Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand.

## 6) Verhältnis Wohnen – Landwirtschaft

Im Eckbereich Hamburger Straße/Musikantenstraße ist ein landwirtschaftlicher Betrieb mit ca. 30 Milchkühen vorhanden.

Während am Anfang der Planung noch kein Planungserfordernis für diesen Betrieb gesehen wurde, hat sich im Planverfahren die Notwendigkeit ergeben, diesen Betrieb, sowie die angrenzende Bebauung mit in die Planung einzubeziehen. Durch die Einbeziehung des landwirtschaftlichen Betriebes in die Planung sollen insbesondere zwei Ziele erreicht werden:

- Vermeidung oder Minimierung von Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen.

- Daraus abgeleitet eine Aussage für den Betriebsinhaber und für die Gemeinde zu treffen, wie eine zukünftige Bewirtschaftung aussehen kann und welche Entwicklungsmöglichkeit der Betrieb unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hat.

Gemäß § 5 (1) Bau NVO Satz 2 ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Beurteilung der Situation:

Die ca. 2000 m<sup>2</sup> große Hoffläche ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die verhältnismäßig geringe Größe des Hofgrundstücks sowie die angrenzende Wohnbebauung zwingt zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Es ist zu vermuten, dass diese Situation schon heute zu Störungen im Betriebsablauf führt. Entwicklungsmöglichkeiten werden für diesen Betrieb nicht gesehen, da sich die Hoffläche nicht sinnvoll vergrößern lässt und das Problem des Nutzungskonfliktes bleibt. Aus ortsplanerischer Sicht ist mittel- bis langfristig eine Aussiedlung des Betriebes anzustreben.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes zu schützen. Dazu werden folgende planerische Maßnahmen getroffen:

- Die Hoffläche wird als Dorfgebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung lässt Raum zur Entwicklung des Grundstücks.

- Die angrenzende südliche Fläche wird als eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung wird angestrebt.

- Die mögliche Bebauung wird nicht wesentlich näher an den landwirtschaftlichen Betrieb herangeführt.

- Optisch wird der Betrieb durch eine private Grünfläche, die mit einem Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern belegt ist, von der Nachbarbebauung getrennt.

Darüber hinaus sieht die Gemeinde zur Zeit keine Möglichkeit, die Gesamtsituation zu verbessern.

## 7) Behandlung des Eingriffs und des Ausgleichs

Durch diese Planung wird zum Teil ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der ausgeglichen werden muss. Zu dieser Thematik wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der dieser Begründung im Anhang beigelegt ist. Der Ausgleich beschränkt sich auf den unbebauten Teil, da auf diesen Flächen der Eingriff erfolgt. Ein Teil des Ausgleichs erfolgt im Baugebiet selbst, der übrige Teil wird auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Fläche und Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Bei den bereits bebauten Flächen ist dieser Eingriff abgeschlossen und bedarf nicht des Ausgleichs, da das Maß der baulichen Nutzung sich am Bestand orientiert.

## 8) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeindebedarfsflächen an die Gemeinde Seth erfolgt nur auf freiwilliger Grundlage.

Die Gemeinde Seth beabsichtigt, die Verkehrsflächen, Grünflächen, Wege und Ausgleichsflächen in ihr Eigentum zu übernehmen. Damit ist die Pflege dieser Flächen gewährleistet.

Sollte es erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 9) Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### 9.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (SCHLESWAG AG)

### 9.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserversorgungsbetriebes des Amtes Itzstedt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

### 9.3 Abwasserbeseitigung

#### 9.3.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation zum zentralen Klärwerk der Gemeinde Seth hergestellt.

### 9.3.2 Oberflächenentwässerung

Das Dach- und Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren. Die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden, - Flächen ist der Schachtversickerung vorzuziehen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen sollte auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) beschränkt bleiben.

Das anfallende Oberflächenwasser von den öffentlichen Flächen wird in das Entsorgungsnetz eingeleitet.

### 9.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Hamburger Gaswerke erfolgen.

Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen durch Probegrabungen zu ermitteln. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Ergastrassen nicht überbaut oder bepflanzt werden dürfen.

### 9.5 Löschwasserversorgung/-einrichtungen

Nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier: Arbeitsblatt W 405 vom Juli 1978, und den darin angegebenen Richtwerten beträgt der Löschwasserbedarf im vorliegenden Fall (WA-Gebiet, I-Geschossigkeit, Gefahr der Brandausbreitung – klein) 48 m<sup>3</sup>/h.

Die erforderlichen Löschwassereinrichtungen sind im Rahmen der Erschließung innerhalb des Gebietes herzustellen

### 9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie.

Die Restmüll- und Bioabfallbehälter von den Grundstücken Nr. 1, 9, 15, 16, 17 und 18 sind am Abfuhrtag an der Planstraße bereit zu stellen.

## 10) Altlasten

Für Altlasten aus Altablagerungen oder Altstandorten gibt es keine Hinweise.

## 11) Immissionen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, eine Tischlerei und eine Zimmerei.  
Die unmittelbar an diese Betriebe angrenzenden Flächen sind entsprechend als Dorfgebiet festgesetzt.  
Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

## 12) Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes werden folgende, nach dem derzeitigen Stand überschlägig ermittelte Ausbaurkosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

### 12.1 Erschließungsmaßnahme gem. § 127 BauGB

Bau sämtlicher Straßen- und Fußwegflächen einschließlich Entwässerung	ca. DM 520.000,00
Straßenbeleuchtung	ca. DM 35.000,00
Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünanlagen, Ausgleich	<u>ca. DM 55.000,00</u>
Insgesamt:	<u>ca. DM 610.000,00</u>

### 12.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Schmutzwasserkanäle	ca. DM 180.000,00
Wasserversorgung	<u>ca. DM 130.000,00</u>
Insgesamt:	<u>ca. DM 310.000,00</u>

### 12.3 Zusammenfassung

Erschließungsmaßnahmen	ca. DM 610,000,00
Sonstige Erschließungsmaßnahmen	<u>ca. DM 310.000,00</u>
Gesamtkosten:	<u><b>ca. DM 920.000,00</b></u>

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwands trägt die Gemeinde Seth gem. § 129 (1) BauGB 10 %, sofern sie die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einen Dritten überträgt.

gebilligt am 29.01.2001 durch die  
Gemeindevertretung der Gemeinde Seth

Seth, *13. Juni 2001*

Der Bürgermeister

*U. Schmidt*

